

**Государственные нормативы в области  
архитектуры, градостроительства и строительства**

**СВОДЫ ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ**

**ПРАВИЛА РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОЦЕССА РЕКОНСТРУКЦИИ  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
НАДСТРОЙКИ МАНСАРДНЫХ И ТИПОВЫХ ЭТАЖЕЙ  
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

**СП РК 3.02-01 Ас-2007**

**Астана 2007**

**ПРЕДИСЛОВИЕ**

1 Разработаны	ТОО «Астанагорпроект»
2 Согласованы	Комитетом противопожарной службы МЧС РК
3 Представлены	Департаментом архитектуры и градостроительства акимата г. Астаны
4 Приняты и введены в действие	Приказом № 410 от 27.11.07 года с 15 декабря 2007 г.
5 Введен	Впервые
6 Подготовлены	

**НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ**

СНиП РК 3.02-43-2007	Жилые здания
СНиП РК 1.02-01-2007	Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство
СНиП РК 4.02-42-2006	Отопление, вентиляция и кондиционирование
СНиП РК 4.01-41-2006	Внутренний водопровод и канализация зданий
СНиП РК 4.04-10-2002	Электротехнические устройства
СНиП РК 2.02-05-2002	Пожарная безопасность зданий и сооружений
СНиП РК 2.04-05-2002*	Естественное и искусственное освещение
СНиП РК 3.02-06-2002	Крыши и кровли
СНиП РК 1.03-05-2001	Охрана труда и техника безопасности в строительстве
СНиП 2.01 .07-85*	Нагрузки и воздействия
СН РК 1.04-26-2004	Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения
СН РК 2.04-21-2004	Энергопотребление и тепловая защита зданий
СН РК 4.04-23-2004	Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования
СН РК 1.04-04-2002	Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений
МСН 2.04-03-2005	Защита от шума
МСН 2.04-02-2004	Тепловая защита зданий и сооружений
МСН 4.03-01-2003	Газораспределительные системы
МСП 2.04-101-2001	Проектирование тепловой защиты зданий
ГОСТ 27751-88	Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчёту

ГОСТ 12.1.036-81 ССБТ  
ПУЭ РК

СанПиН № 3.01.077 от  
12.12.2000 г.

ППБ РК-2006

Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях  
Правила устройства электроустановок Республики  
Казахстан

Санитарные правила и нормы обеспечения инсоляции  
жилых и общественных зданий и территорий жилой  
застройки

Правила пожарной безопасности Республики Казахстан

## Содержание

1. Термины и определения
2. Общие положения
3. Подготовка к мансардному строительству
  - 3.1. Проектные решения
  - 3.2. Градостроительные требования
  - 3.3. Архитектурно-строительные требования
  - 3.4. Санитарно-гигиенические требования
  - 3.5. Инженерные системы
  - 3.6. Противопожарные требования
4. Организационно - технические мероприятия по строительству мансард
5. Взаимоотношения заказчика с инвестором
6. Взаимоотношения заказчика с нанимателями (собственниками) жилых помещений
7. Взаимоотношения заказчика с подрядчиком

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«**Чердак**» - пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа.

«**Этаж мансардный**» (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, криволинейной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

«**Освоение чердачного пространства**» - проведение работ с целью устройства помещения мансардного типа в жилом доме.

«**Инвестор**» - лицо, осуществляющее финансирование мансардного строительства.

«**Проектировщик**» - субъект хозяйствования, имеющий лицензию на проведение проектно-изыскательских работ и зарегистрированный на территории Республики Казахстан.

«**Подрядчик**» - субъект хозяйствования, имеющий лицензию на выполнение соответствующих видов строительного-монтажных, специальных и других работ.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Надстройка жилых домов дополнительными этажами или устройство на них мансард является одним из самых распространённых реконструктивных мероприятий, осуществляемых в настоящее время в Казахстане.

Освоение и широкое развитие мансардного строительства позволяют:

- ощутимо (примерно на 20%) увеличить размеры той части жилищного фонда, которая пригодна для устройства мансард;
- получить этот прирост без отвода земель под строительство, то есть успешно решить задачу интенсификации использования освоенных городских территорий;
- осуществлять надстройку зданий мансардами без отселения жильцов.

**2.1.** Правила разработаны во исполнение распоряжения Премьер-Министра Республики Казахстан от 11 сентября 2007 года № 252-р «О мерах по реализации законов

Республики Казахстан от 21 июля 2007 года «О статусе столицы Республики Казахстан» и «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития столицы Республики Казахстан» и действуют на территории города Астаны.

**2.2.** Положения настоящих Правил распространяются на проектирование и строительство мансардных и типовых этажей (далее мансард) над эксплуатируемыми жилыми домами высотой не более 5 этажей без отселения жильцов, при согласии всех собственников квартир.

**2.3.** Процесс реконструкции существующих зданий и сооружений регламентируется требованиями **СН РК 1.04-26-2004**.

**2.4.** При строительстве мансард над жилыми зданиями существующей застройки должны соблюдаться в полном объеме требования действующих норм проектирования и строительства, правил пожарной безопасности и охраны труда.

**2.5.** При комплексной реконструкции существующих жилых домов с надстройкой мансардного этажа, с учетом различных источников финансирования, проектная документация может разрабатываться отдельно на следующие работы:

- строительство мансарды;
- тепловую реабилитацию зданий с устройством недостающих систем инженерного оборудования, установкой приборов учета и регулирования;
- ремонт конструктивных элементов и инженерных систем существующего здания.

**2.6.** В организации и осуществлении мансардного строительства принимают участие: заказчики; инвесторы; проектировщики; подрядчики.

**2.7.** В качестве заказчика выступает собственник или уполномоченный им орган, в функции которого входит:

- подбор инвесторов мансардного строительства, в том числе проведение конкурсов;
- проведение технического обследования жилого дома;
- получение заключения органов Государственного пожарного надзора; разработка проектно-сметной документации;
- передача проектно-сметной документации на экспертизу;
- организация и проведение подрядных торгов (тендеров);
- проведение необходимой работы с нанимателями и собственниками жилых помещений, участвующими в мансардном строительстве;
- финансирование проектно-изыскательских и строительных работ;
- технический надзор и контроль за выполнением строительных работ;
- приемка выполненных строительных работ по сооружению мансарды.

### **3. ПОДГОТОВКА К МАНСАРДНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ**

#### **3.1. Проектные решения**

**3.1.1.** До начала строительного-монтажных работ специализированные организации проводят техническое обследование здания на предмет возможной надстройки мансардой в соответствии с требованиями **СН РК 1.04-04-2002**. После положительного заключения необходимо разработать подробный проект организации строительства, предусматривающий мероприятия по созданию необходимых условий жизнеобеспечения существующего здания в процессе реконструкции. Надстройка дома не должна отрицательно влиять на использование жильцами своих квартир. Решение о надстройке дома независимо от его принадлежности может быть реализовано только при согласовании проекта и выдаче разрешения на строительство местными исполнительными органами архитектуры, градостроительства и строительства, государственного архитектурно-строительного контроля.

**3.1.2.** Разработка, согласование и утверждение проектно-сметной документации должна производиться в соответствии с требованиями **СНиП РК 1.02-01-2007**.

**3.1.3.** В проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие несущую способность, эксплуатационную надежность и требуемые пожарно-технические показатели зданий и сооружений в целом, их отдельных элементов и конструкций, а также несущую способность и устойчивость грунтов основания на всех стадиях выполнения работ и последующей эксплуатации.

**3.1.4.** Экспертиза на проекты строительства мансард проводится в соответствии с действующим законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

**3.1.5.** Расчет и конструирование элементов зданий и мансард, а также оснований должны выполняться с учетом требований **СНиП 2.01.07-85\***, **ГОСТ 27751-88** и других нормативно-технических документов.

**3.1.6.** При разработке проектной документации должно быть обеспечено наиболее эффективное использование и сохранение существующих конструкций.

## **3.2. Градостроительные требования**

**3.2.1.** Возможность мансардного строительства по каждому зданию определяется на основе проекта планировки (проекта детальной планировки) соответствующей части города.

**3.2.2.** Местный уполномоченный орган по делам архитектуры и градостроительства, при принятии решения о необходимости мансардного строительства на территории градостроительного регулирования, до рассмотрения конкретных зданий (заявлений юридических или физических лиц), на предмет проведения мансардного строительства, обязан провести разработку или корректировку соответствующего проекта планировки (проекта детальной планировки). В задании на проектирование (корректировку существующего) проекта планировки (проекта детальной планировки) указывается, как дополнительное требование - определение перечня зданий подлежащих мансардному строительству, включая разработку дополнительных градостроительных мероприятий (компенсационные мероприятия) с учетом соблюдения положений государственных нормативов Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства.

**3.2.3.** Автостоянки и другие объекты нормируемых функциональных зон могут быть организованы за пределами дворового пространства надстраиваемого здания, при наличии соответствующих резервных площадей, после согласования в установленном порядке.

## **3.3. Архитектурно - строительные требования**

**3.3.1.** При выборе архитектурного и конструктивного решений надстраиваемой мансарды следует учитывать градостроительную специфику окружающей застройки, требования по формированию архитектурного облика всего жилого образования, типологические и конструктивные особенности существующего здания, несущую способность его элементов. Архитектурные решения мансардных этажей, вид отделки наружных поверхностей должны согласовываться с заинтересованными органами в установленном порядке.

**3.3.2.** При строительстве мансард в рамках программ комплексной реконструкции жилой застройки может быть выполнена тепловая модернизация существующего здания, ремонт и, при необходимости, усиление конструкций, модернизация его инженерных систем с учетом энергосбережения.

**3.3.3.** Конструкции здания, фундаменты и грунты основания должны быть обследованы специализированной организацией на предмет оценки состояния несущих, ограждающих конструкций и возможности надстройки.

**3.3.4.** Усиление конструкций должно производиться с учетом установленной в результате обследования степени их физического износа и дополнительных нагрузок, возникающих при надстройке мансард.

**3.3.5.** Утепление ограждающих конструкций до удельного потребления тепловой энергии согласно **МСН 2.04-02-2004**, **МСП 2.04-101-2001** и **СН РК 2.04-21-2004**.

**3.3.6.** Расчетные сопротивления теплопередаче и воздухопроницаемость ограждающих конструкций мансард должны быть не ниже требуемых по **СН РК 2.04-21-2004**.

**3.3.7.** Площади спален в мансардном этаже должны составлять не менее 7 м<sup>2</sup> (при общей комнате площадью не менее 16 м<sup>2</sup>), площадь кухни с учётом возможности размещения оборудования должна составлять - 7 м<sup>2</sup>, площадь обеденной (кухонной) зоны в кухне - столовой не менее 6 м<sup>2</sup> в соответствии со **СНиП РК 3.02-43-2007**.

**3.3.8.** В мансардных этажах, в помещении с наклонными ограждающими конструкциями, пригодной для использования является площадь с высотой от пола до наклонного потолка от 1,6 м при углах наклона к горизонту от 30<sup>0</sup> до 45<sup>0</sup>; от 1,9 м - при углах наклона к горизонту от 45<sup>0</sup> и более. При этом высота менее 2,5 м может быть не более, чем на 50% площади помещения. Площади частей помещений, имеющие высоты менее 1,6 м при углах наклона к горизонту 45<sup>0</sup> и более (или 1,9 м - при углах наклона к горизонту от 30<sup>0</sup> до 45<sup>0</sup> рекомендуется использовать для размещения хозяйственных емкостей.

**3.3.9.** Санитарные узлы, располагаемые на мансардном этаже, следует размещать соответственно над санитарными узлами нижележащих этажей. Под санитарными узлами, размещёнными на мансардном этаже, следует выполнять гидроизоляцию по перекрытию над верхним этажом существующего здания.

**3.3.10.** Расширение площади газифицированных кухонь в надстраиваемых мансардных этажах допускается в сторону размещаемых на нижележащих этажах жилых комнат, не имеющих спального места, и подсобных помещений квартиры при условии обеспечения конструктивной надежности, гидро- и звукоизоляции пола кухонь мансардных этажей.

**3.3.11.** Лестничные клетки и лестницы следует выполнять в соответствии с требованиями **СНиП РК 3.02-43-2007**.

**3.3.12.** При возведении мансард следует предусмотреть устройства для крепления оборудования, используемого при ремонте фасадов и кровель здания согласно **СНиП РК 3.02-06-2002**.

**3.3.13.** На мансардном этаже допускается проектировать мастерские для художников и архитекторов, а также офисные помещения с числом работающих в каждом не более 5 человек, при условии организации выхода на лестничную клетку жилой части здания через тамбур с противопожарными дверями в соответствии с требованиями **СНиП РК 2.02-05-2002**.

### **3.4. Санитарно-гигиенические требования**

**3.4.1.** Продолжительность инсоляции в помещениях надстраиваемых мансард и рядом стоящих зданий должна соответствовать требованиям Санитарных правил и норм от 12.12.2000 г. № 3.01.077.

**3.4.2.** Нормируемые показатели естественной и искусственной освещенности различных помещений мансард следует устанавливать согласно **СНиП РК 2.04-05-2002\***.

**3.4.3.** Отношение площади окон к площади пола, в случае их вертикального расположения, должно соответствовать действующим нормам. В случае устройства жилого помещения с наклонными мансардными окнами площадь проёмов может быть уменьшена до 10% площади пола.

**3.4.4.** При надстройке мансард запрещается устраивать эркеры, объединенные дымовые трубы, объединенные вентиляционные трубы, рекламные щиты и т.п., если они

препятствуют инсоляции и нормальному естественному освещению мансардных и нижележащих этажей, а также помещений соседних зданий.

**3.4.5.** Солнцезащитные конструкции следует выполнять таким образом, чтобы они не сокращали продолжительность инсоляции в помещениях соседних квартир и зданий, на прилегающих участках и дворовой территории.

**3.4.6.** Защита от шума и обеспечение нормативных параметров акустической среды должны выполняться согласно **МСН 2.04-03-2005** и **МСП 2.04-102-2005**.

### **3.5. Инженерные системы**

**3.5.1.** Инженерное оборудование мансард должно соответствовать требованиям **СНиП РК 3.02-43-2007**. Инженерные системы мансард могут выполняться объединёнными с существующими системами здания.

Возможность подключения к существующим инженерным системам здания должна решаться в каждом отдельном случае.

**3.5.2.** Возможно устройство локальных инженерных систем для мансард, а также использование электрической энергии для кухонного оборудования. Использование электрической энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения предусматривать при наличии специального разрешения (технического условия) энергопоставляющей организации.

**3.5.3.** Запрещается прокладка инженерных коммуникаций в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

**3.5.4.** Запрещается применение асбестоцементных листов и труб для устройства ограждений инженерных коммуникаций, вентиляционных устройств и дымоходов.

**3.5.5.** Системы горячего, холодного и противопожарного водоснабжения и канализации должны проектироваться согласно требованиям **СНиП РК 4.01-41-2006**.

**3.5.6.** Каждая квартира должна быть оснащена приборами учёта расхода холодной и горячей воды, газа, электрической энергии.

**3.5.7.** Допускается прокладывать кольцующие перемычки, объединяющие системы горячего водоснабжения в секционные узлы, под потолком подсобных помещений мансард (кухни, санитарные узлы, коридоры, и т.д.) и лестничных клеток.

**3.5.8.** Сети бытовой канализации должны вентилироваться через стояки, вытяжная часть которых выводится через кровлю с расположением по отношению к окнам в соответствии с требованиями **СНиП РК 4.01-41-2006**.

**3.5.9.** Системы отопления и вентиляции следует проектировать в соответствии с требованиями **СНиП РК 3.02-43-2007** и **СНиП РК 4.02-42-2006\***. Регулирование и учёт тепла должны быть организованы в соответствии с действующими нормами с учётом существующей в доме системы отопления.

**3.5.10.** Отопительные приборы следует размещать под световыми проёмами у наружных стен с установкой автоматических терморегуляторов.

**3.5.11.** Расчётные сопротивления теплопередаче и воздухопроницаемость ограждающих конструкций мансард должны быть не ниже, требуемых по **СН РК 2.04-21-2004**.

**3.5.12.** допускается надстраивать существующие вентиляционные каналы при их удовлетворительном состоянии.

**3.5.13.** Естественную вентиляцию жилых и вспомогательных помещений мансард следует осуществлять через форточки, фрамуги, регулируемые оконные створки, вентиляционные каналы.

**3.5.14.** При перепланировке помещений допускается устройство горизонтальных участков вентиляционных каналов, подающих воздух до врезки в вертикальные вентиляционные каналы, длина горизонтальных участков не должна превышать 1,8 м.

**3.5.15.** Системы электроснабжения (электрооборудования) мансардных этажей следует проектировать в соответствии с требованиями ПУЭ РК, СНиП РК 4.04-10-2002 и СН РК 4.04-23-2004.

**3.5.16.** Системы газоснабжения мансардных этажей должны быть запроектированы и выполнены в соответствии с требованиями МСН 4.03-01-2003.

**3.5.17.** Системы газоснабжения мансардных этажей должны быть объединёнными с существующей системой газоснабжения здания.

**3.5.18.** При проектировании необходимо предусмотреть телефонизацию.

### **3.6. Противопожарные требования**

**3.6.1.** При проектировании, строительстве мансардных этажей над существующими домами обязательно выполнение и соблюдение требований СНиП РК 2.02-05-2002, СНиП РК 3.02-43-2007 и других нормативных документов, действующих на территории РК в части обеспечения пожарной безопасности.

**3.6.2.** Здания I, II и III степеней огнестойкости допускается надстраивать одним мансардным этажом с несущими элементами, имеющими предел огнестойкости не менее 0,75 ч и класс пожарной опасности К0, независимо от высоты зданий, установленной СНиП РК 3.02-43-2007. Ограждающие конструкции этих мансард должны отвечать требованиям, предъявляемым к конструкциям надстраиваемого здания. При применении деревянных конструкций следует предусматривать конструктивную огнезащиту, обеспечивающую указанные требования.

**3.6.3.** Предел огнестойкости и распространения огня для ограждающих конструкций мансардных этажей, надстраиваемых над жилыми домами, должен определяться в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2002.

Пожарно-техническая классификация ограждающих и несущих конструкций, применяемых строительных материалов в соответствии со СНиП РК 2.02-05-2002 и СНиП РК 3.02-43-2007.

**3.6.4.** Устройство мансард должно осуществляться над всем жилым домом. Проведение строительно-монтажных работ должно соответствовать требованиям ППБ РК-2006.

**3.6.5.** При проектировании мансард с использованием деревянных ограждающих конструкций не допускается применять пожароопасные технологии. В случае необходимости проведения отдельных видов строительно-монтажных работ с применением легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, полимерных материалов, а также при осуществлении

сварочных и огневых работ следует разрабатывать противопожарные мероприятия и руководствоваться ППБ РК-2006.

**3.6.6.** При проектировании мансард следует максимально сокращать вертикальные и горизонтальные пустоты между коньком кровли и перекрытием мансардного этажа, между полом и перекрытием нижележащего этажа, а также в боковых ограждающих конструкциях. Максимальные площади пустот, при необходимости, можно изменять в сторону уменьшения.

**3.6.7.** Разделительными диафрагмами или перегородками могут служить конструкции с пределом огнестойкости 0,75 ч. Не допускается их пересечение деревянными конструкциями, вентиляцией, кабелями и проводами, пластмассовыми трубопроводами и т.п. без дополнительной защиты от воздействия огня для обеспечения требуемого предела огнестойкости.

**3.6.8.** В качестве диафрагм и перегородок допускается применение негорючих гипсоволокнистых (ГВ) и гипсокартонных (ГК) листов в два слоя с каждой стороны с заполнением пространства между ними негорючими теплоизоляционными плитами толщиной не менее 50 мм.

**3.6.9.** В качестве одного из слоев огнезащиты между деревянными конструкциями мансардного этажа и ГВ (ГК) листом допускается укладывать слой утеплителя из базальтовой ваты толщиной не менее 20 мм.

**3.6.10.** В качестве противопожарных мероприятий необходимо проводить огнезащиту деревянных конструкций пропиточными составами, композициями, красками и лаками.

**3.6.11.** Крепление утеплителя к деревянным балкам и стропилам должно осуществляться при помощи натянутой стальной проволоки диаметром 2 мм с шагом 300 мм. ГВ листы должны устанавливаться на наклонных и потолочных поверхностях ограждающих конструкций мансард, а ГК листы - на вертикальных.

**3.6.12.** для проектирования и строительства ограждающих конструкций мансард зданий следует применять:

- камни, блоки, плиты, панели перекрытий из армированного ячеистого бетона;
- негорючие базальтовые, минераловатные, огнестойкие гипсокартонные, гипсоволокнистые листы;
- металлические профили и конструкции, обработанные огнезащитными красками, составами, штукатурками, листами до требуемых пределов огнестойкости;
- сборные и монолитные железобетонные конструкции, защищенные соответствующим образом деревянные строительные элементы.

**3.6.13.** При применении в качестве средств огнезащиты ГВ и ГК листов они должны крепиться к деревянным ограждающим конструкциям при помощи самонарезающих винтов. Стыки между огнезащитными листами

следует выполнять «в разбежку», при этом стыки между листами должны начеканиваться негорючей шпатлевкой.

**3.6.14.** Для повышения теплоизоляции и звукопоглощения конструкции могут быть применены негорючие минеральные утеплители.

**3.6.15.** Прокладка электрических проводов и кабелей по ГВ (ГК) листам должна осуществляться открыто (в защитных пластмассовых лотках и коробках, имеющих группу горючести Г1) и соответствовать ППБ РК-2006, ПУЭ РК. Допускается скрытая прокладка при условии применения кабелей с оболочкой, не распространяющей горение. В пустотах электрические провода и кабели должны быть проложены в металлических трубках и трубах НХВ согласно ПУЭ РК. Применение металлических рукавов не допускается.

**3.6.16.** Молниезащита, обеспечение техническими средствами противопожарной защиты, противопожарное водоснабжение, эвакуационные выходы из помещений шестого этажа и другие вопросы, возникающие при проектировании мансардных этажей, должны быть решены в соответствии с действующими нормативно-техническими документами. Листы металлополимерных покрытий мансардных этажей должны иметь крепежные элементы и непрерывную электропроводимость. Крыши с металлополимерным покрытием должны быть заземлены.

**3.6.17.** Не допускается проектировать нависающие над наружными стенами ограждающие конструкции мансард, если хотя бы один строительный материал, из которого изготовлена конструкция, является горючим.

**3.6.18.** Эвакуацию людей из мансард следует производить по лестничным клеткам жилого дома в соответствии со **СНиП РК 2.02-05-2002** и **СНиП РК 3.02-43- 2007**.

#### **4. ОРГАНИЗАЦИОННО - ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ МАНСАРД**

**4.1.** Строительство мансардных этажей над эксплуатируемыми домами осуществляется в соответствии с региональными программами, разработанными с учетом предложений местных исполнительных органов. Предложения включают в себя перечень жилых домов, составленных акиматами (районными, городскими), с указанием их адресов, содержат сведения о форме собственности домов, заказчиках мансардного строительства и возможных источниках финансирования. Перечень жилых домов для

включения в программу по строительству жилья на мансардных этажах представляют в местные исполнительные органы на рассмотрение органа управления объектом кондоминиума совместно с архитектурными службами города (района). Разработанные программы утверждаются акиматом и доводятся до сведения заинтересованных сторон.

Строительство мансард следует выполнять в теплый период года с соблюдением мер по предотвращению попадания атмосферных осадков в нижерасположенные жилые помещения.

Надстройку мансардных этажей рекомендуется совмещать по времени с ремонтом зданий (если они находятся в неудовлетворительном техническом состоянии) и выполнять методом «без отселения жильцов». В этом случае должны быть проведены следующие мероприятия:

**4.1.1.** Устанавливается фиксированное время проведения строительно-монтажных работ: по будням с 9.00 до 18.00 и по субботам с 10.00 до 16.00 проводятся подготовительные работы, не создающие шума и не превышающие его допустимые уровни согласно **ГОСТ 12.1.036-81**.

**4.1.2.** Вопросы, возникающие при проведении строительных работ, должны решаться на общем собрании собственников квартир (органом управления объектом кондоминиума). Строительная компания или заказчик, в свою очередь, выделяют представителя, который должен постоянно находиться на строительной площадке для координации действий с КСК.

**4.1.3.** Проводится мониторинг (фотографирование, подписание акта или фотографии) всех квартир здания на предмет оценки их состояния до начала проведения работ, во избежание необоснованных претензий к строителям и оценки ущерба, нанесенного ими.

**4.1.4.** Рекомендуется обеспечить аренду помещений в надстраиваемом или близко расположенных домах для размещения временных хозяйственно-бытовых помещений. При этом необходимо обеспечить восстановление и ремонт используемых площадей и объектов после полного окончания работ. Использование арендованных жилых помещений под склады или мастерские запрещается. Запрещается использовать подвальные помещения жилых зданий для хранения пожаро- и взрывоопасных веществ. Запрещается использовать под склады чердачные помещения.

**4.1.5.** Разработка графика отключения воды, газа и электроэнергии выполняется по согласованию с территориальными органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора, если это необходимо для строительства.

**4.1.6.** Выполнение работ, требующих отключение отопления в отопительный сезон, не допускается.

**4.2.** При мансардном строительстве, исходя из сложившихся градостроительных условий, технического состояния жилого дома, с согласия заказчика в соответствии с проектом могут при необходимости осуществляться дополнительные работы, связанные с:

- ремонт или реконструкцией систем водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и газоснабжения, лестничных клеток;
- устройством лифтов и мусоропроводов;
- благоустройством прилегающей к дому территории;
- строительством автостоянок;
- перепланировкой жилых помещений;
- улучшением архитектурной выразительности здания;
- тепловой реабилитацией дома.

Виды и объемы выполняемых работ согласовываются заказчиком и инвестором на основе утвержденной проектно-сметной документации.

**4.3.** В соответствующей проектной документации при строительстве мансард следует: указать виды дополнительных работ, выполняемых одновременно со строительством мансарды;

устанавливать перечень и условия деятельности подъемных механизмов, максимально исключающих неудобства для жильцов дома;

предусматривать при возможности автономный выход на кровлю, исключающий использование лестничных клеток для подачи материалов и перемещения рабочих;

предусмотреть меры, исключающие проникновение посторонних лиц в квартиры жильцов в течение всего срока возведения мансарды;

применять пожаробезопасные технологии и разрабатывать противопожарные мероприятия при проведении отдельных видов строительно-монтажных работ с применением легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, полимерных материалов, а также при необходимости осуществления сварочных и огневых работ.

**4.3.1.** Работы необходимо осуществлять с подвесных лесов, крепящихся по периметру крыши. Такая система необходима для предотвращения, с одной стороны, проникновения с лесов в квартиры жителей, с другой - несанкционированного доступа жителей на строительную площадку. Леса делаются таким образом, чтобы даже мелкие предметы не могли упасть вниз. В качестве дополнительной меры безопасности устраиваются деревянные галереи над подъездами. Должна быть организована надлежащая охрана строительной площадки на земле.

**4.3.2.** Строительная площадка должна занимать небольшую площадь, а технология строительства - предусматривать монтаж «с колёс» или не требовать большого места для складирования строительных материалов. Должны быть приняты меры по защите зелёных насаждений (подмости, ограждения деревьев и кустарников). Расположение строительной площадки организуется с учётом существующей плотной застройки и согласуется с жителями.

**4.3.3.** Исключить попадание материалов на проходы и проезды, а также транспортировку материалов через помещения общего пользования.

**4.3.4.** Подъём строительных материалов, оборудования и рабочей силы осуществляется приставным подъемником (по временной лестнице или другим способом, кроме применения кранов). Лестничные клетки и подъезды жилой части здания не используются для подъёма на крышу строительных материалов, оборудования и рабочей силы.

**4.3.5.** Проникновение посторонних в места проведения работ не допускается.

**4.3.6.** Установку малозумного подъемника для транспортировки людей, материалов, конструкций без использования лестничных клеток.

**4.3.7.** Устройство консольных подмостей по периметру здания на уровне карниза для обеспечения безопасности и удобства производства работ.

**4.3.8.** Создание системы защиты от осадков при разборке старой кровли и устройстве новой.

**4.3.9.** Предусмотреть мероприятия по надёжной эксплуатации телефонной связи, телевидения на период строительства мансарды.

**4.3.10.** Выполнение этапов работ с учётом сезонности (проведение мокрых процессов в зимнее время и т.д.).

**4.3.11.** Использование современных малозумных механизмов.

**4.3.12.** Максимальную сборность конструкций с целью сокращения объёмов трудозатрат.

**4.3.13.** Вскрытие перекрытий над лестничными клетками в последнюю очередь и т.д.

**4.3.14.** При выполнении работ методом «без отселения жильцов» следует полностью исключить монтаж конструкций из тяжёлого бетона, выполняемый с использованием тяжёлого кранового оборудования.

**4.3.15.** При выполнении отделочных работ следует максимально исключить мокрые процессы.

**4.3.16.** Запрещается разгружать и складировать материалы на пути движения транспорта, проходах и в местах расположения смотровых колодцев подземных инженерных сетей.

**4.3.17.** Временные сооружения для хранения инструмента и мелких ценных материалов, а также мастерские должны устраиваться на специально подготовленных местах и охраняться.

**4.3.18.** Устройство временных ограждений с козырьками и навесами над проходами, а также защиты оконных проёмов при проведении работ.

**4.3.19.** Обеспечение отдельных путей эвакуации для жильцов и рабочих, а также устройства по возможности независимого выхода на кровлю.

**4.3.20.** Организация круглосуточной охраны объекта, имущества жильцов и строительной организации.

**4.3.21.** Строительные материалы и изделия, доставляемые на территорию объекта, следует разгружать непосредственно в зону монтажа (при организации работ методом «с колёс») или на специально оборудованные площадки складирования. Складирование конструкций и материалов следует производить в соответствии с требованиями СНиП РК 1.03-05-2002 и типовыми технологическими картами.

**4.3.22.** Опасные для людей зоны должны быть обозначены знаками безопасности и надписями установленной формы. На границах зон постоянно действующих опасных производственных факторов должны быть установлены предохранительные защитные ограждения, а зон потенциально действующих опасных производственных факторов - сигнальные ограждения или знаки безопасности. Классификация опасных зон и их границы принимаются согласно **СНиП РК 1.03-05-2001**.

## **5. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА С ИНВЕСТОРОМ**

**5.1.** Взаимоотношения заказчика и инвестора определяются на основании соглашений между ними в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Соглашения могут оформляться в виде предварительного договора и договора об инвестиционной деятельности.

**5.2.** Предварительный договор определяет взаимоотношения сторон до начала финансирования строительства мансарды. Он устанавливает обязанности заказчика и инвестора, связанные с:

распределением затрат между ними по выполнению отдельных обязательств;

организацией работы с жильцами дома;

подготовкой при необходимости технико-экономического обоснования строительства мансарды;

решением других вопросов, определяющих своевременное начало финансирования строительства мансарды.

Стороны могут установить ответственность за несвоевременное выполнение предусмотренных предварительным договором обязательств.

**5.3.** Заказчик вправе передать инвестору часть своих функций связанных с контролем и надзором за строительством мансарды, для чего заключается договор об оказании услуг.

**5.4.** Одновременно с приемкой в эксплуатацию мансарда передается на баланс эксплуатирующей организации, а необходимые документы для оформления права собственности на жилые помещения передаются в установленном порядке в течение одного месяца после ввода в эксплуатацию мансарды.

## **6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА С НАНИМАТЕЛЯМИ (СОБСТВЕННИКАМИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**6.1.** Жильцы жилого дома, где планируется надстроить мансарду, должны быть своевременно оповещены о выполнении строительных работ. На стадии принятия решения об организации мансардного строительства заказчик выявляет:

желание жильцов выступить в качестве инвесторов;  
возможности привлечения средств жильцов для проведения текущего или капитального ремонта их квартир.

**6.2.** Инвесторы, не являющиеся жильцами дома, привлекаются к участию в строительстве мансарды в случаях недостаточного числа жильцов, изъявивших желание финансировать надстройку.

**6.3.** Если имеется достаточное число жильцов дома для строительства мансарды, то из их состава формируется коллектив индивидуальных застройщиков (КИЗ). Функции заказчика в этом случае выполняются КИЗом.

**6.4.** Наниматели (собственники) и другие жильцы помещений при мансардном строительстве имеют право:

выступать в качестве инвесторов;

знакомиться с проектной документацией в случае участия в мансардном строительстве в качестве инвесторов;

требовать устранения дефектов, возникших в результате строительства мансарды, устранения обстоятельств, препятствующих нормальному использованию жилой площади;

пользоваться другими полномочиями, предусмотренными законодательством Республики Казахстан и настоящими правилами.

## **7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА С ПОДРЯДЧИКОМ**

**7.1.** Взаимоотношения заказчика и подрядчика регулируются заключаемыми ими договорами подряда на строительство мансарды с учетом законодательства Республики Казахстан.

**7.2.** Затраты подрядчика, связанные с устранением дефектов, возникающих в жилых помещениях дома по вине заказчика, возмещаются последним. Дефекты, возникающие при проведении строительного-монтажных работ, устраняются подрядчиком за свой счет.

**7.3.** Приемка законченного строительством жилых помещений, размещенных в мансардных этажах, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

**7.4.** Гарантийный срок для устранения строительных дефектов по мансарде составляет 2 года со дня подписания акта сдачи ее в эксплуатацию.